



規劃條件圖草案說明

0559/PCU/2025  
1/9

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

副局長 O Subdirector

技術員 O Técnico



26/2/2026



檔案編號 Processo N.º : 2022A015

地段位置：長壽大馬路 49-51 號，祐漢新村第二街 50-52 號及祐漢新村第三街 1-4 號 - 澳門

Localização : Avenida da Longevidade n.ºs 49-51, Rua Dois do Bairro Iao Hon n.ºs 50-52 e Rua Três do Bairro Iao Hon n.ºs 1-4 - Macau

地段相關資料 Dados relativos ao terreno :

序號 N.º	項目 Item	內容 Conteúdo	附件 Anexo
1	土地性質 Natureza do terreno	租賃批地 (Concessão por arrendamento)	
2	土地面積 Área do terreno	1549m <sup>2</sup>	
3	批地合同 Contrato de concessão	有 (Tem) 1973 年 3 月 20 日公證契約 Escritura Notarizada de 20/03/1973	
4	最近一次發出之街道準 線圖/規劃條件圖 Última PAO/PCU emitida	沒有 (Não tem)	
5	有效的建築計劃 Projecto de arquitectura válido	沒有 (Não tem)	
6	屬於文物保護區 Integrado em zona de protecção de património cultural	否 (Não)	
7	已核准規劃/已有規劃研 究 Plano aprovado / Estudo do plano existente	沒有 (Não tem)	
8	照片 Fotografias	有 (Tem)	見附件 A Vide anexo- A



規劃條件圖草案說明

0559/PCU/2025  
 2/9

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

規劃條件說明 Explicação das Condições Urbanísticas :

序號 N.º	項目 Item	規劃條件 Condições Urbanísticas	說明 Explicação
1	用途 Finalidade	用途：H2 類居住用地。 Finalidade：Solos de uso habitacional H2.	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
2	計算樓宇高度的街寬 Larguras das vias para efeitos de cálculo da altura do edifício	用以計算該樓宇高度之街寬如下： <ul style="list-style-type: none"> <li>· 祐漢新村第二街 (A 街)：16.0 米</li> <li>· 祐漢新村第六街(B 街)：16.0 米</li> <li>· 長壽大馬路(C 街)：16.0 米</li> </ul> Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as larguras das vias são os seguintes： <ul style="list-style-type: none"> <li>· Rua Dois do Bairro Iao Hon (Rua A)：16,0m</li> <li>· Rua Seis do Bairro Iao Hon (Rua B)：16,0m</li> <li>· Avenida da Longevidade (Rua C)：16,0m</li> </ul>	根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引第 5 點。 Nos termos do n.º 5 da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.
3	計算樓宇高度的街影面積 (A 級或 MA 級樓宇適用) Áreas de sombra projectadas para efeitos de cálculo da altura do edifício. (Para edifício das classes A e MA.)	用以計算該樓宇高度之街影面積如下： <ul style="list-style-type: none"> <li>· 祐漢新村第二街(A 街)：281 平方米</li> <li>· 祐漢新村第六街(B 街)：429 平方米</li> <li>· 長壽大馬路(C 街)：280 平方米</li> <li>· A 街及 B 街之間的補償面積：64 平方米</li> <li>· B 街及 C 街之間的補償面積：64 平方米</li> </ul> Para efeitos de cálculo da altura do edifício, as áreas de sombra projectada são as seguintes： <ul style="list-style-type: none"> <li>· Rua Dois do Bairro Iao Hon (Rua A)：281 m<sup>2</sup></li> <li>· Rua Seis do Bairro Iao Hon (Rua B)：429 m<sup>2</sup></li> <li>· Avenida da Longevidade (Rua C)：280 m<sup>2</sup></li> <li>· Bónus entre a Rua A e a Rua B：64 m<sup>2</sup></li> <li>· Bónus entre a Rua B e a Rua C：64 m<sup>2</sup></li> </ul>	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.



## 規劃條件圖草案說明

0559/PCU/2025

3/9

## Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

4	-----	樓宇最大許可高度 Altura máxima permitida do edifício	樓宇最大許可高度：90 米。 Altura máxima permitida do edifício : 90m.	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
5	-----	最大許可地積比率 Índice de utilização do solo máximo permitido	最大許可地積比率：10 倍(其中住宅最大許可實用面積為 11860 平方米及住宅最大許可單位數目 236 個)。 Índice de utilização do solo máximo permitido: 10 (da qual a ABU máxima permitida para habitação é de 11860 m <sup>2</sup> e o número máximo permitido de fracções habitacionais é de 236).	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
6	-----	最大許可覆蓋率 Índice de ocupação do solo máximo permitido	最大許可覆蓋率：90.7%。 Índice de ocupação do solo máximo permitido : 90.7%.	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
7	-----	土地重整 Reformulações do terreno		
	7.1	原土地面積 Área do terreno inicial		1. 1545 m <sup>2</sup> (根據地圖繪製暨地籍局發出的正式地籍圖) (Conforme a planta cadastral oficial emitida pela DSCC) 2. 1548.57 m <sup>2</sup> (根據地圖繪製暨地籍局提供的電子檔) (Conforme o ficheiro electrónico fornecido pela DSCC)
	7.2	土地取得 Aquisição de terreno	為符合土地重整之要求，應向澳門特別行政區政府申請批給此地塊。 A fim de obedecer às exigências da reformação do terreno, deve-se solicitar à Administração a concessão da parcela de terreno em causa.	土地取得之面積：326.5 m <sup>2</sup> Área do terreno a adquirir: 326,5 m <sup>2</sup>
	7.3	重整後土地面積 Área do terreno reformado		1875.07 m <sup>2</sup> (根據上述第 7.1、7.2 點之計算) (Conforme os cálculos indicados nos pontos 7.1.2, 7.2 acima)
8	-----	城市設計指引 Directivas de desenho urbano		
	8.1	停車場 Estacionamento	1. 重型及輕型摩托車泊位數量不得少於法例規定的輕型汽車泊位數量之 25%。 O número de lugares de	1. 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.



*Handwritten mark*

規劃條件圖草案說明

0559/PCU/2025  
 4/9

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

		<p>estacionamento para motociclos e ciclomotores não pode ser inferior a 25% do número de lugares de estacionamento para automóveis ligeiros previsto na legislação.</p> <p>2. 必須在地段範圍內提供足夠的車輛等候空間，避免車輛在公共道路上等候進入建築物的停車場。</p> <p>Deve-se proporcionar no lote um espaço adequado de espera para veículos, no sentido de evitar que os mesmos impeçam o trânsito na via pública aquando da espera para acederem ao parque de estacionamento do referido edifício.</p> <p>3. 車輛出入口的佈局如圖所示，但有技術理由需另設位置除外。</p> <p>A disposição dos locais de entrada e saída de veículos é a assinalada na planta, salvo se motivos técnicos aconselharem outra localização.</p>	<p>2. 參照交通事務局意見。          De referência ao parecer do DSAT.</p> <p>3. 參照交通事務局意見。          De referência ao parecer do DSAT.</p>
8.2	裙樓 Pódio	<p>1. 居住用途建築物的裙樓頂層除作垂直交通設施，尚須架空並預留作綠化及休憩空間，但塔樓底部可作聚會及休憩的共同區域，尤其是會所。</p> <p>Nas edificações para habitação, os pisos ao nível da cobertura dos pódios, além de se destinarem a equipamentos de transporte vertical, têm de ser vazados e reservados para espaços verdes e de lazer, podendo, no entanto, a parte inferior das torres ser destinada a áreas comuns de convívio e lazer, designadamente clube.</p> <p>2. 建築高度 13 米以上的建築界線。</p> <p>Limite de construção acima da altura de 13 m.</p>	<p>1. 根據第 01/DSSOPT/2009 號行政指引之附件。          Nos termos do Anexo da Circular n.º 01/DSSOPT/2009.</p> <p>2. 本草案建議。          Proposto pelo presente projecto.</p>

100% 環保再造紙 • Papel reciclado

*Handwritten mark*



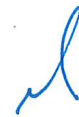
Handwritten mark

規劃條件圖草案說明

0559/PCU/2025  
5/9

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

8.3	垂直佔用空間 A área em ocupação vertical	不許建造垂直佔用空間。 Não se admite a área em ocupação vertical.	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
8.4	冷氣機 Aparelhos de ar condicionado	於建築物外牆安裝冷氣機應預留方案以收集產生的水並防止滴水到公共道路上；如安裝在臨街立面上，應作遮擋。 A instalação de aparelhos de ar condicionado nas paredes exteriores das edificações deve prever soluções para captar a água produzida e impedir o gotejamento na via pública, devendo ser cobertos se forem instalados nas fachadas confinantes com a via.	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.
8.5	景觀處理 Tratamento paisagístico	1. 在工程計劃草案及建築計劃階段，就工程範圍涉及對行道樹的保護措施，須聽取市政署意見。 Em fase de anteprojecto e projecto de arquitectura deverá ser ouvido o parecer do IAM com respeito às medidas de protecção das árvores, a quando da localização das mesmas nos passeios na zona da obra. 2. 植物種植面積(包括地面層、裙樓頂層、垂直綠化、天台綠化或天台太陽能設備)不應少於地段面積的 35%。 · 天台須作綠化處理或太陽能設備，面積不應少於露天面積的 30%。 · 裙樓頂層須作綠化處理，植物種植面積不應少於露天面積的 50%。 A área destinada a plantação (incluindo o piso térreo, o piso ao nível da cobertura do pódio, a arborização vertical, o espaço verde no terraço de cobertura ou equipamento de energia solar) não deve ser inferior a 35% da área do terreno. · Laje de cobertura destinada a tratamento paisagístico ou equipamento de energia	1. 參照市政署的意見。 De referência ao parecer do IAM. 2. 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.



規劃條件圖草案說明

0559/PCU/2025  
 6/9

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			<p>solar, com área não inferior a 30% da área descoberta.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>O piso ao nível da cobertura do pódio destinada a tratamento paisagístico, com área de plantação não inferior a 50% da área descoberta.</li> </ul>	
9	-----	公共基礎設施 Infra-estruturas públicas		
	9.1	供排水設施 Instalações de abastecimento de água e de drenagem	(見規劃條件圖 4/4) ( Vide Planta de Condições Urbanísticas 4/4)	根據現有公共下水道圖則記錄。 Conforme a planta da rede pública de esgotos existente.
10	-----	公共地役 Servidão pública	<p>1. 地面層須按圖示退縮形成公共行人道： É obrigatório o recuo no rés-do-chão a fim de formar passeio público de acordo com a planta indicada:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>該地面設為行政地役，以便供人貨自由通行，同時不能設置任何限制及不得作任何形式的佔用。 Será constituída uma servidão administrativa ao nível do solo do respectivo terreno, destinada ao livre trânsito de pessoas e bens, sem quaisquer restrições e sem poder ser objecto de qualquer tipo de ocupação.</li> <li>須預留地面以下 1.5 米深的空間用作公共基礎設施用途，並賦予行政地役權。 Deve-se reservar um espaço até à profundidade de 1,5 m do subsolo destinado a infra-estruturas públicas, sendo para o efeito constituída uma servidão administrativa.</li> </ul> <p>2. 地面及其以上空間用作公共行人活動區，不得作任何形式的佔用，不可作消防車道，且應預留地面以下適當的空間作公共基礎設施之用，並賦予行政地役權。</p>	本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.





## 規劃條件圖草案說明

0559/PCU/2025

7/9

## Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

			<p>O nível do solo e o espaço acima deste destinam-se a zona pública para peões, não podendo ser objecto de qualquer tipo de ocupação nem via de trânsito para os veículos dos bombeiros e a área ao nível do subsolo deve ter um espaço apropriado destinado a infra-estruturas públicas, sendo constituída uma servidão administrativa.</p>	
11	-----	特別負擔 Encargos especiais	沒有 Não tem	沒有 Não tem
12	----	公用設施 Equipamentos de utilização colectiva	沒有 Não tem	沒有 Não tem
13	-----	其他 Outros	<p>1 祐漢新村第二街為公共行人活動區，不可作為消防車道。 A Rua Dois do Bairro Iao Hon é uma zona pública para peões, não podendo ser destinada a via de trânsito para os veículos dos bombeiros.</p> <p>2 遵守澳門特別行政區現行之一切建築條例與法規，包括由土地工務局發出之行政指引 Cumprimento da legislação geral e específica aplicável na RAEM, bem como das restantes normas reguladoras da construção, incluindo as circulares da DSSCU.</p>	<p>1 本草案建議。 Proposto pelo presente projecto.</p> <p>2 確保遵守現行法例。 Assegurar o cumprimento das legislação</p>
14	-----	文化局訂定之建築條件 Condicionamentos urbanísticos definidos pelo Instituto Cultural	沒有 Não tem	沒有 Não tem



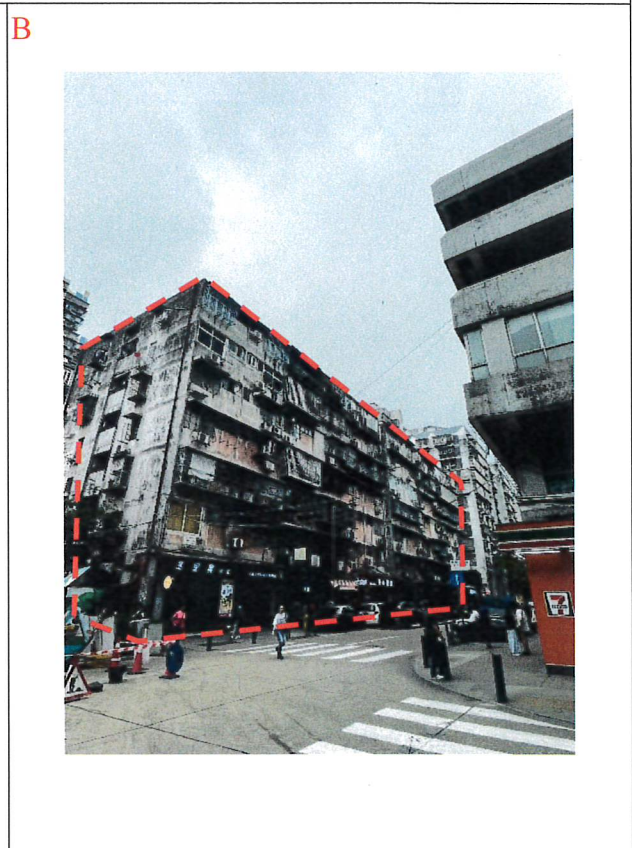
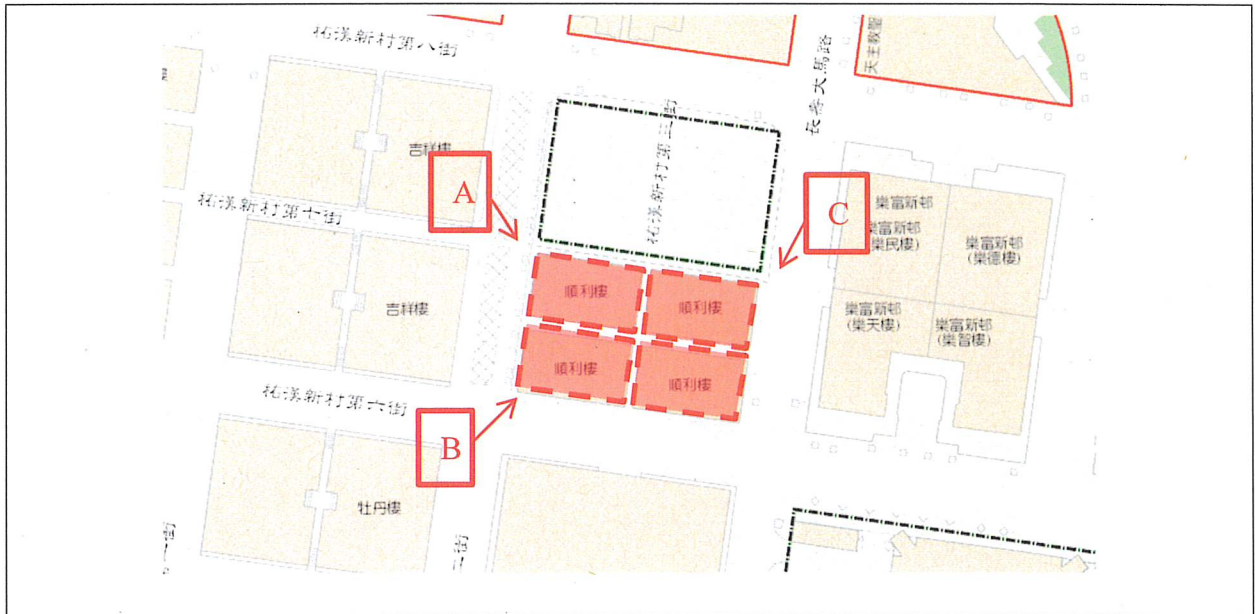
規劃條件圖草案說明

0559/PCU/2025  
 8/9

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

附件 A - 照片 Anexo A - Fotografias

09/10/2025





*[Handwritten signature]*

澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
土地工務局  
Direcção dos Serviços de Solos e Construção Urbana

規劃條件圖草案說明

0559/PCU/2025  
9/9

Explicação do Projecto de Planta de Condições Urbanísticas

C



*[Handwritten mark]*